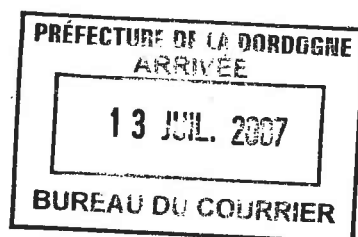


# Ville de COULOUNIEIX-CHAMIER

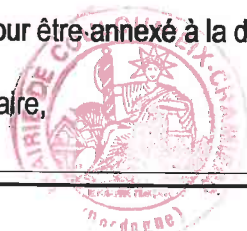
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Dossier Approuvé

**Pièce n°2 :  
Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....27 JUIN 2007.....
- Le Maire,



## Sommaire

---

<b>I – Cadrage général de la démarche du projet communal</b>	<b>1</b>
<b>II – Orientations stratégiques et objectifs du projet</b>	<b>3</b>
<b>1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune</b>	<b>3</b>
1.1 La protection des espaces naturels et ruraux structurants du territoire	4
1.2 La préservation des espaces d'intérêt agricole et nécessaires à la pérennité des exploitations en place	6
1.3 La valorisation des identités, du cadre de vie et du patrimoine communal	7
<b>2 – Développer et renouveler les espaces urbains, en soutenant les objectifs d'accroissement démographique et résidentiel</b>	<b>9</b>
2.1 Le renouvellement du potentiel foncier pour les opérations d'ensemble d'habitat	9
2.2 L'intégration sociale et urbaine des sites de renouvellement	11
2.3 La maîtrise de l'évolution des secteurs d'habitat diffus et excentrés	12
<b>3 – Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques</b>	<b>13</b>
3.1 Intégrer la future Z.A.E. du Pont du Cerf	14
3.2 Conforter et requalifier le site industriel de La Rampinsolle	15
3.3 Recentrer les vocations sur des sites économiques d'échelle ou d'enjeu communal	16
3.4 Conforter l'offre commerciale et de services dans les pôles de centralité urbaine	17
<b>4 – Mieux vivre et mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire</b>	<b>18</b>
4.1 Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements	18
4.2 Conforter et gérer les services urbains et les équipements publics de proximité	21

## **I – Cadrage général de la démarche du projet communal**

- **Coulounieix-Chamiers, à la fois commune de périphérie d'agglomération et territoire situé au centre du bassin de vie périgourdin, a bénéficié pendant longtemps de la croissance de Périgueux.**

A partir du milieu des années 1980 et à l'image d'autres secteurs de la première couronne périgourdine, la commune a subi un net ralentissement de son développement, fondé principalement sur l'accueil de logements.

La période 1990 – 1999 est ainsi marquée par :

- la perte d'environ 300 habitants, notamment du fait d'une aggravation du déficit migratoire,
- une croissance ralentie du parc de logements (+ 170), divisée par 2 par rapport à la période précédente.

- **Sur la période plus récente 2000 – 2004, plusieurs éléments permettent d'envisager un renversement de cette tendance et une reprise démographique sur la commune :**

- un regain général d'intérêt pour les secteurs proches du centre de l'agglomération, dans un contexte marqué toutefois par une augmentation des prix fonciers et une pénurie en logements intermédiaires ou à caractère social ;
- des phénomènes de renouvellement des ménages au sein des lotissements les plus anciens de la commune (revente des maisons par les premiers accédants), avec souvent l'arrivée de nouvelles famille avec enfants ;
- une légère reprise, depuis 2001, du rythme de construction neuve en opérations individuelles (25 par contre 20 auparavant), lesquelles apparaissent dispersées sur le territoire, tant en secteurs diffus qu'en comblement des "dents creuses" urbaines (quartiers des premiers coteaux notamment) ;
- la réalisation prévue ou envisagée de plusieurs opérations d'envergure, venant boucler des îlots urbains ou d'urbanisation future délimités au POS précédent, notamment à Coulounieix-Ouest, à Pagot-Est, aux Cruchaux-Est, à Puybournet, à Côtes de France.

Ces opérations entraîneront la création, à court – moyen terme, de plus de 350 nouveaux logements.

En permettant l'arrivée de nouvelles forces sur le territoire communal, ces opérations sont le signe d'une nouvelle phase de développement et sont porteuses d'une ambition renouvelée pour Coulounieix-Chamiers.

➤ **Dans le même temps, de nouveaux axes stratégiques ont été définis par la Ville, visant principalement la reconquête d'une image attractive et la diversification de son développement.**

Dans cette optique, plusieurs réflexions et projets ont été menées ou engagées, et serviront d'appui pour les actions futures conduites par la Ville ou portées par la Communauté d'Agglomération :

- Une démarche d'étude globale sur l'organisation et l'identité du territoire, menée en 2001, à partir de l'approche plus spécifique sur la signalétique et le mobilier urbain.
- Le réaménagement et le renforcement du centre-ville, lieu qui a vocation plus que tout autre à accueillir la diversité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ..) et à favoriser les solidarités sociales.
- La structuration et le développement du plateau intermédiaire, en tant que pôle de centralité spécifique, au travers de différentes opérations publiques ou privées : étude sociale et urbaine du quartier Pagot, inscrit comme site prioritaire au Contrat de Ville de l'agglomération, implantation du Dojo départemental, réflexion sur le renforcement et la mise en réseau des équipements sportifs et de loisirs de Pareau, projets de renforcements de l'habitat et de l'offre commerciale, ...
- La finalisation des acquisitions foncières et l'engagement des opérations de réappropriation de l'ancien camp américain, la définition du projet de nouvelle liaison entre l'entrée Ouest de la ville et Périgueux, des opérations majeures qui déclencheront de nouveaux investissements sur le Bas Chamiers et une revalorisation du quartier.
- L'avancement du projet de zone d'activités économique sur le secteur du Pont du Cerf, s'appuyant notamment sur la réalisation récente de l'autoroute A89, qui positionnera clairement Coulounieix-Chamiers comme pôle d'emplois au sein de l'agglomération.

Le P.A.D.D. synthétise et complète ces différentes démarches et réflexions particulières. Il expose les orientations retenues par la Commune en matière d'urbanisme et d'aménagement, et assure leur cohésion spatiale, préparant ainsi la formalisation du document de planification.

Le Plan Local d'Urbanisme constituera un outil de mise en œuvre de ces objectifs, en ménageant les grands équilibres du territoire tout en organisant son développement.

## **II – Orientations stratégiques et objectifs du projet**

### **1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune**

---

Coulounieix-Chamiers bénéficie d'un cadre géographique remarquable, structuré par de nombreuses entités topographiques (fond de vallée – plateaux – vallons) et une couverture végétale importante.

Ce contexte physique et naturel a fortement orienté la formation et l'organisation des espaces bâtis, en distinguant notamment une partie Nord très urbaine et une partie Sud au développement plus étalé, voire diffus. Ce contexte détermine également des espaces sensibles, d'intérêt écologique ou paysager : grandes ensembles naturels, espaces boisés, espaces ruraux d'accueil agricole, secteurs de risques, ...











Depuis les voies qui parcourent son territoire, la commune offre ainsi de multiples visages : centre urbain, bourg et hameaux, périphéries habitées et actives, coteaux boisés et agricoles.

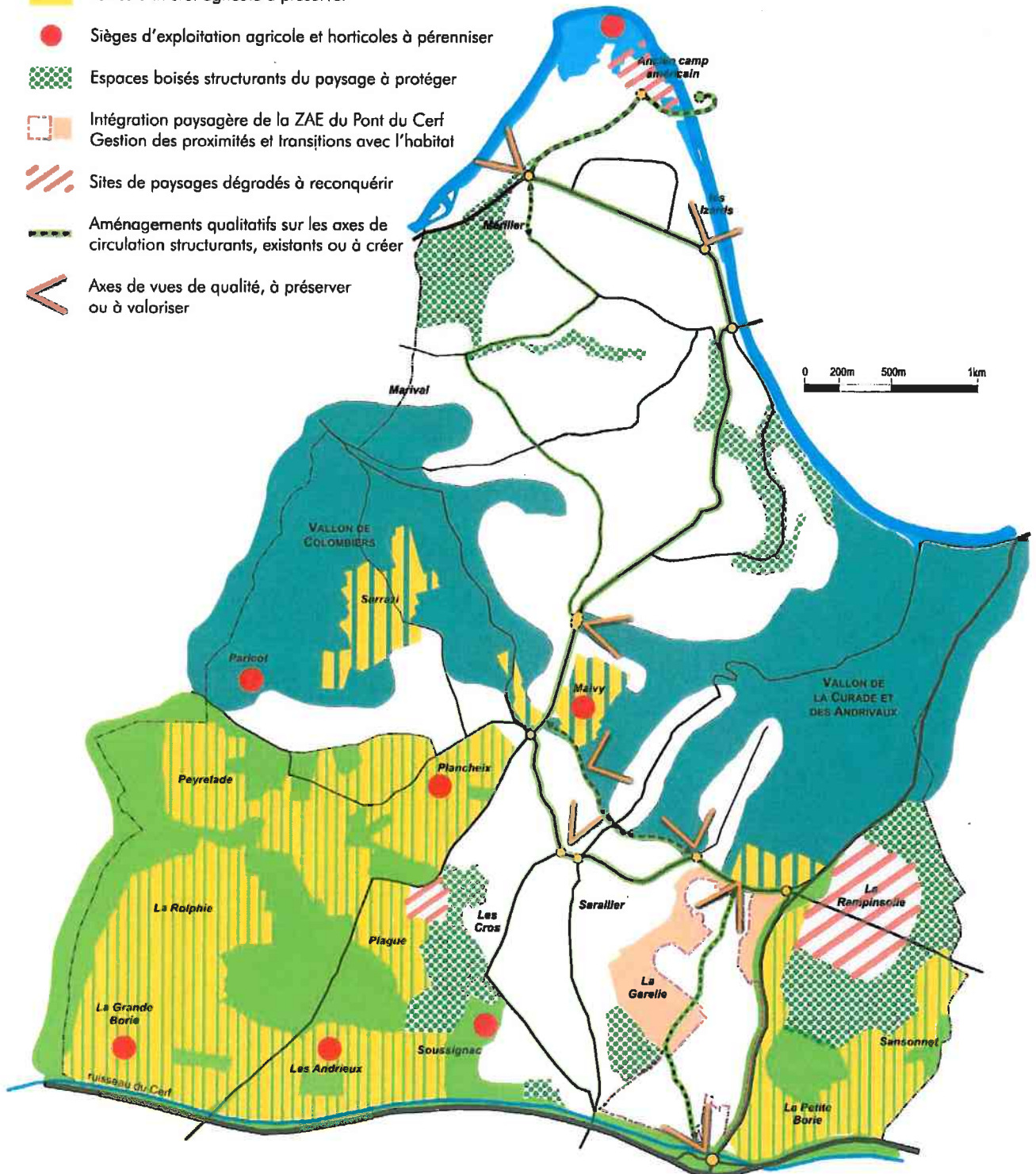
C'est cette image multiple et diversifiée qu'il s'agit de préserver, de valoriser ou le cas échéant de restaurer, au travers de l'application de 3 grands principes :

- Assurer durablement les grands équilibres de l'environnement à l'échelle de la commune, en prenant en compte les identités locales et les territoires limitrophes.
- Garantir la pérennité des éléments structurants, identitaires et de richesse patrimoniale.
- Organiser le développement urbain dans des limites paysagères claires, éviter ainsi la banalisation du territoire.

Ces principes trouvent leur traduction dans le cadre des orientations suivantes.

## Orientations de projet pour l'environnement et les paysages

-  La rivière l'Isle, axe vert de l'agglomération à valoriser, et ses marges inondables
-  Vallons d'intérêts écologique, hydraulique et paysager, à protéger de l'urbanisation
-  Espaces de coteaux et de plateaux au Sud : préservation de l'activité agricole et du caractère rural. Principe de limitation du bâti nouveau aux hameaux existants
-  Terres d'intérêt agricole à préserver
-  Sièges d'exploitation agricole et horticoles à pérenniser
-  Espaces boisés structurants du paysage à protéger
-  Intégration paysagère de la ZAE du Pont du Cerf  
Gestion des proximités et transitions avec l'habitat
-  Sites de paysages dégradés à reconquérir
-  Aménagements qualitatifs sur les axes de circulation structurants, existants ou à créer
-  Axes de vues de qualité, à préserver ou à valoriser



## 1.1 La protection des espaces naturels et ruraux structurants du territoire

- Les grands secteurs de vallons à l'Est (de la Curade) et l'Ouest (de Colombiers), comprenant les grands massifs boisés.

En dehors des secteurs de forte pente ou difficilement accessibles, la caractère inconstructible de ces vallons doit être assuré jusqu'en limite des espaces déjà bâtis et des principaux axes de circulation, de manière à conserver des "corridors ou fenêtres vertes" à vocation :

- de continuités écologiques et hydrauliques,
- d'ouvertures paysagères, en évitant la privatisation ou la dégradation des axes de vue de qualité,
- le cas échéant, d'appui pour des liaisons de déplacements doux à l'échelle des quartiers et de la commune.

- La rivière l'Isle, axe vert à l'échelle de l'agglomération, qui intègre plusieurs objectifs :

- la préservation des rares espaces encore non bâtis ou aménagés aux abords immédiats du cours d'eau, qu'ils aient un caractère inondable ou non,
- la mise en valeur des espaces publics ou privés situés aux franges de la rivière, à inscrire dans la continuité des aménagements qualitatifs déjà réalisés (parc des Izards, voies cyclables) et en prévision de la mutation de certains sites (l'ancien camp américain, terrains SNCF),
- la maîtrise de la qualité des eaux, en particulier de ruissellement, afin d'éviter les pollutions.

- Les boisements de coteaux et sur le plateau, qui constituent des trames vertes plus ou moins étendues encadrant et protégeant les quartiers urbains.

Il s'agit notamment :

- du grand ensemble forestier au Nord-Ouest de la commune, entre St Augûtre et la RN 2089,
- des continuités boisées sur les premiers coteaux, de Puybournet à Gironde et de la Curade à Castel Fadèze,
- des boisements qui borde le plateau de Coulounieix, au niveau des Cros-Ouest, de Balzac, de Charbonnières,
- du bois dense de feuillus autour du site économique de la Rampinsolle, dans le prolongement du vallon de la Curade.

- Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.

En conséquence, sur ces espaces il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain.

## 1.2 La préservation des espaces d'intérêt agricole et nécessaires à la pérennité des exploitations en place

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire de Coulounieix-Chamiers, elle participe à l'économie locale et fait vivre le territoire rural.

Les paysages qui découlent de cette activité constituent des éléments identitaires et de valeur environnementale qui doivent être préservés, tout en tenant compte des mutations récentes ou prévisibles qui affectent ce secteur économique.

L'étude agricole menée dans le cadre de la démarche de P.L.U. a permis de poser un certain nombre de constats et de préciser les orientations à tenir :

- Des sièges d'exploitation agricole en activité, au nombre de 6, pour lesquels la continuité d'exploitation doit être assurée : à Plancheix, Malvy, La Grande Borie, Les Andrivaux, Soussignac.

Ces exploitations (hormis à la Grande Borie) comprennent des élevages, principalement de bovins, ce qui implique le maintien de distances minimales de recul vis à vis de l'habitat.

Par ailleurs, la commune accueille 3 activités horticoles, localisées à Paricot et au Bas-Chamiers, en bordure de l'Isle, qui sont également à préserver.

En revanche, pour certaines exploitations, la pérennité de l'activité à court terme apparaît compromise (retraites proches sans véritables perspectives de reprises) et le changement éventuel de destination du bâti doit être prévu : à La Grande Borie, Peyrelade, Sérailler, La Petite Borie.

- De terres d'intérêt agronomique, faisant l'objet d'une exploitation en pleine propriété ou en location, qui doivent être protégées de toute urbanisation.

Ces terres, surfaces de cultures parfois associées à des prairies, forment notamment une continuité d'espaces agricoles en partie Sud-Ouest de la commune.

D'autres secteurs prévus en zone NC dans le POS précédent ne correspondent plus aujourd'hui à une vocation ou à un intérêt d'agriculture productive : à Gardonne, Le Roc, Chabrier, Beaufort, Sérailler, La Garelie, Gironde, Les Veyriers, Sarrazi-Sud.

Dans le cadre du PLU, leur reclassement doit être envisagé :

- en zone de protection, dès lors qu'ils s'intègrent dans les espaces naturels ou ruraux structurants du territoire, définis précédemment,
- le cas échéant, en zone d'urbanisation si les conditions environnementales et d'équipement le permettent. C'est notamment le cas à Gardonne et à Sérailler.

### 1.3 La valorisation des identités, du cadre de vie et du patrimoine communal

➤ Conforter l'identité de la commune et des quartiers au travers de la qualité des espaces publics et des équipements.

Les espaces publics structurants, les pôles d'équipements et de services constituent autant de lieux fédérateurs et de représentation pour la ville et les quartiers, qui doivent être valorisés dans l'organisation globale de la commune.

Dans cette logique de structuration et d'identification urbaine, les sites stratégiques ont été définis :

- *Les pôles de centralité urbaine déjà établis :*
  - le secteur Chamiers - centre-ville, à réaménager et à densifier autour des pôles d'équipements existants, de l'avenue De Gaulle, de liaisons piétonnes,
  - Le bourg de Coulounieix, à renforcer en tant que centre historique et pôle de convergence pour les secteurs résidentiels et actifs au Sud.
- *Le pôle intermédiaire de Pagot-Pareau, à affirmer en prenant appui sur le développement des activités économiques et des équipements, le traitement sécurisé des liaisons et dessertes locales.*
- *Le Bas-Chamiers, à désenclaver et à restructurer, à partir des opérations majeures que constitueront la déviation de la RN2089 et la reconversion de l'ancien camp américain.*

➤ Intervenir sur les sites de dégradation paysagère, dans le cadre d'opérations d'aménagement, de réappropriation progressive ou de reconversion des terrains.

Les sites concernés sont :

- la zone industrielle et d'équipements de la Rampinsolle,
- l'ancien camp américain du Bas-Chamiers,
- dans une moindre mesure, les sites d'activités excentrés et en secteurs sensibles à Cros-Est et dans le vallon de la Curade (en bordure de la RN21).

➤ Préserver les valeurs patrimoniales bâties et non bâties, en les intégrant en zones de protection, en maîtrisant les formes et l'organisation de l'urbanisation future :

- les châteaux et grands ensembles bâtis ruraux (La Maladrerie, la Rolphie, Plancheix, Gardonne, ...),
- les sites de patrimoine archéologique majeurs, dans le vallon de la Curade et au Bas-Chamiers,
- les points de vues remarquables sur les paysages des vallons et de l'Isle.

➤ Améliorer l'image liées aux routes et intégrer les futures infrastructures par :

- La mise en valeur et la réappropriation urbaine progressive de la colonne vertébrale Nord-Sud de la commune, avec :
  - la poursuite des aménagements qualitatifs sur l'avenue Churchill (alignements plantés, mise en valeur des ouvertures paysagères – fenêtres vertes, aménagement des accotements),
  - la restructuration des entrées Nord-Ouest (av. De Gaulle) et Sud-Est (av. des Frères Peypelut), en affirmant plus nettement l'accès aux centralités locales et leur traversée,
  - le traitement paysager et la gestion des articulations au niveau des carrefours qui ponctuent cet axe : Mériller, Izards, place De Gaulle, rotule Churchill – E. Michel, Quatre routes, accès au bourg, accès à la RN21.
- La maîtrise des images depuis les voies structurantes à créer :
  - la déviation de la RN2089, à traiter en boulevard urbain, et qui enclenchera de nouvelles pratiques à l'échelle du secteur Chamiers - Bas Chamiers,
  - la déviation Nord de Coulounieix, à inscrire en conservant une façade verte (coté Est) sur les espaces naturels et boisés du vallon de la Curade,
  - la voie principale de desserte de la future ZAE du pont du Cerf, en veillant notamment à la qualité et à la lisibilité des accroches sur l'A89 et la RN21,
  - la voie structurante à Mériller, en veillant à la qualité d'organisation et d'aspect du bâti futur sur ses abords.

➤ Prévenir les risques et les nuisances :

- en maintenant l'inconstructibilité des terrains sur les secteurs inondables reconnus par le P.P.R.I.,
- en s'assurant de la cohérence entre faisabilités techniques d'assainissement (en collectif ou autonome) et extensions éventuelles de l'urbanisation, notamment sur les secteurs de protection de la source d'eau potable des Moulineaux,
- en veillant à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et routières générées par les grands pôles d'activités (Pont du Cerf, La Rampinsolle) et les axes majeurs de circulation (A89, RN21).

## **2 – Développer et renouveler les espaces urbains, en soutenant les objectifs d'accroissement démographique et résidentiel**

---

L'objectif démographique retenu est d'accroître la population communale pour atteindre et dépasser à terme 10.000 habitants. Cela signifie que près de 400 nouveaux logements devront être produits d'ici 5 à 10 ans, au sein de nouveaux quartiers d'habitat ou bien dans le cadre du renouvellement et de la densification des espaces urbains existants.

Face à ce besoin et à la nécessité d'assurer la qualité du cadre de vie et la diversité des quartiers, une complémentarité de stratégies est nécessaire.

### **2.1 Le renouvellement du potentiel foncier pour les opérations d'ensemble d'habitat**

Pour ces opérations d'ensemble, il doit être prévu une capacité d'accueil équivalente au besoin foncier stricte total, soit 50 à 60 ha, ceci pour répondre à plusieurs objectifs :


- faire face au déficit prévisible à court terme de terrains, conséquence de l'engagement récent ou prévu de plusieurs opérations d'envergure,
- inscrire le projet de PLU sur le long terme, tout en privilégiant ce type d'opérations qui facilitent pour la collectivité la maîtrise de l'organisation et des types de constructions,
- tenir compte des phénomènes de rétention foncière, en prévoyant une capacité environ 2 fois supérieure au besoin foncier stricte.


➤ Engager progressivement l'ouverture à l'urbanisation des sites de terrains libres qui étaient déjà identifiés au POS précédent :


- à Mériller, en extension Ouest de Chamiers et en prévoyant la création d'une voie structurante,
- à Gardonne, en prévoyant notamment l'amélioration de l'avenue Roosevelt,
- à Coulounieix-Nord, en s'assurant des cohérences de fonctionnement de ce nouvel espace urbain à développer entre le bourg et sa future déviation.


Ces sites, localisés en extension immédiate des espaces urbains principaux et facilement raccordables aux réseaux publics, représentent un potentiel d'environ 18 ha.

## Orientations de projet pour le renforcement des espaces urbains et de l'habitat


 Mise en oeuvre des opérations d'habitat déjà prévues ou engagées, représentant à court-moyen terme plus de 350 logements supplémentaires


 Valorisation des grands îlots de terrains libres dans le périmètre urbain, en privilégiant le montage d'opérations d'ensemble

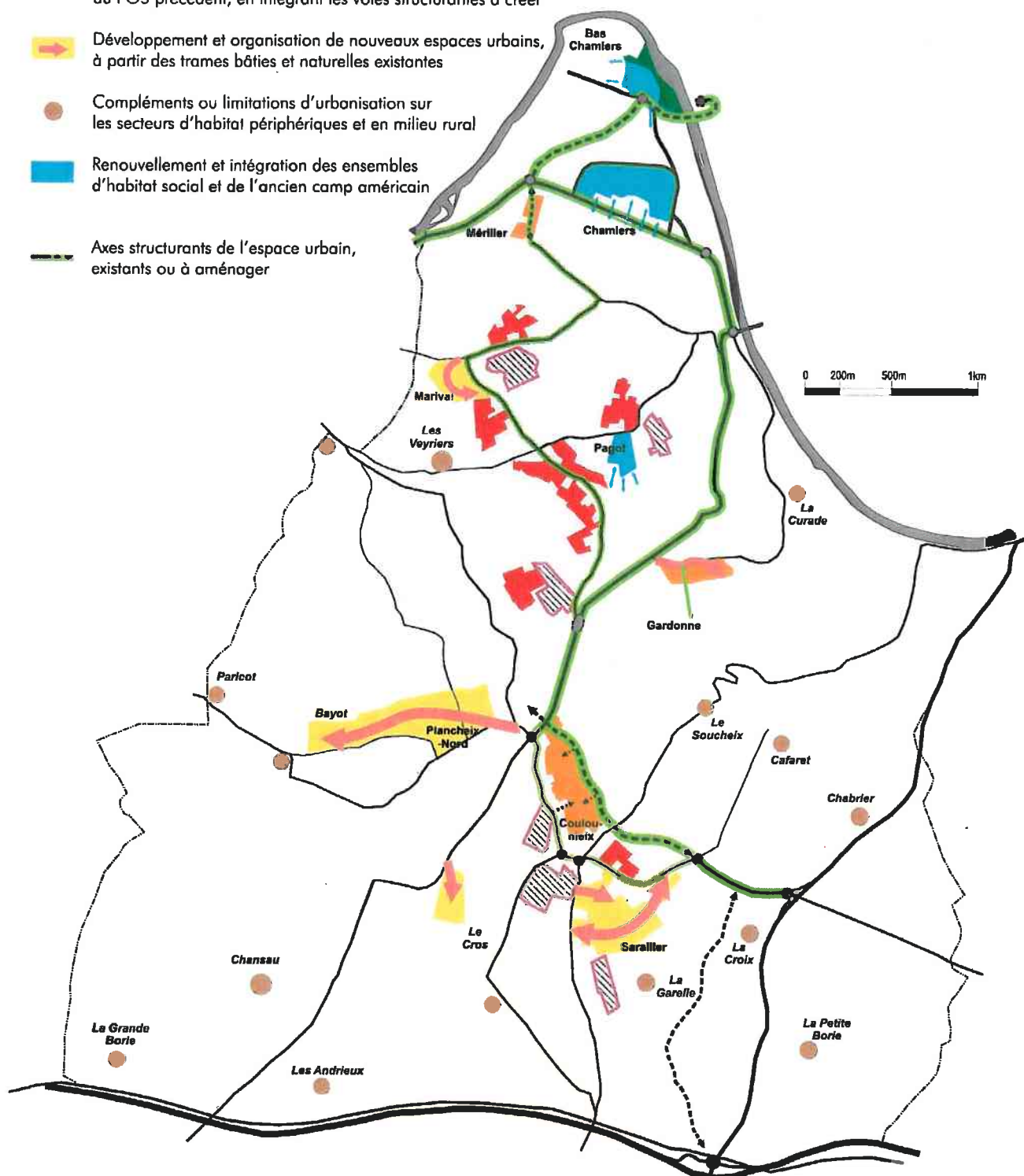
 Engagement des sites déjà classés en zone d'urbanisation future au POS précédent, en intégrant les voies structurantes à créer

 Développement et organisation de nouveaux espaces urbains, à partir des trames bâties et naturelles existantes

 Compléments ou limitations d'urbanisation sur les secteurs d'habitat périphériques et en milieu rural

 Renouvellement et intégration des ensembles d'habitat social et de l'ancien camp américain

 Axes structurants de l'espace urbain, existants ou à aménager



➤ Valoriser les grands îlots de terrains libres, localisés notamment sur le plateau intermédiaire, qui étaient classés en zones UC ou NB au POS.

Pour ces îlots qui représentent un potentiel de développement important (environ 23 ha), il sera privilégié un reclassement en zone à urbaniser (AU) et, le cas échéant, prévu des interventions publiques, afin de favoriser le déclenchement d'opérations organisées, le désenclavement et l'équipement en profondeur des terrains.

Les îlots potentiels à examiner, qui représentent des ensembles de terrains de 2,5 à 5 ha, se situent à St Augûtre, Barbette, Beaudessous, Les Gouyannes - Les Rousselles, Côtes de France et à Toirac-Est.

➤ Développer de nouveaux secteurs d'accueil urbain, en respectant les trames majeures d'espaces naturels, agricoles et boisés :

- à Marival – Lac Beize, en interstice avec le bâti existant et dans la limite des espaces boisés Ouest et Sud,
- à Serailler, en extension Sud-Est du bourg sur des terrains agricoles appelés à muter,
- à Bayot – Plancheix-Nord, sur un secteur déjà partiellement bâti et équipé (habitat diffus, I.M.E.), qui s'inscrit entre espaces agricoles au Sud et boisements au Nord.

Les développements futurs sur ces secteurs, qui représentent un potentiel total estimé de 25 ha, s'appuieront nécessairement sur l'adaptation ou le renforcement des réseaux publics, de voirie locale et d'assainissement.

Dans le cadre des opérations futures, le maillage des dessertes avec les voies limitrophes et les raccordements à l'assainissement collectif devront notamment être prévus.

## 2.2 L'intégration sociale et urbaine des sites de renouvellement

Dans le cadre du Contrat de Ville de l'agglomération périgourdine, plusieurs grands objectifs ont été déterminés pour la cité Pagot et le secteur Chamiers-Bas-Chamiers, pôles de concentration de l'habitat collectif social, définis comme quartiers prioritaires et d'enjeux préventifs pour la politique de la ville :

- favoriser le développement des projets éducatifs, culturels et sportifs, en veillant notamment à l'accessibilité aux activités et aux services,
- développer l'emploi et l'offre d'insertion sociale, en s'appuyant sur une connaissance des besoins et le suivi de la population,
- insérer ces territoires dans le fonctionnement de la ville, par leur désenclavement tous modes et la diversification des fonctions urbaines,
- renouveler, requalifier et diversifier l'habitat et les espaces extérieurs.

Le projet communal, à travers les actions ou études déjà menées et à poursuivre, mettra en œuvre ces objectifs. Plus largement, la stratégie retenue vise à réintégrer ces territoires dans les dynamiques globales d'évolution engagées à l'échelle des quartiers et de la ville.

➤ L'affirmation et la structuration d'une polarité urbaine spécifique à l'échelle du plateau intermédiaire de Pagot – Pareau, en s'appuyant sur :

- le développement des fonctions résidentielles, économiques et commerciales,
- le renforcement des équipements de sports et loisirs, à partir du stade existant et avec l'implantation récente du Dojo,
- le traitement de voies Churchill et E. Michel, l'amélioration des accès depuis ces axes et des liaisons de proximité.

➤ La réaménagement et l'épaississement du centre-ville, en intégrant plus fortement les cités d'habitat social au Nord, et en recherchant une meilleure perméabilité entre logements, pôles d'équipements, commerces et espaces publics emblématiques.

Le schéma d'aménagement proposé prévoit ainsi la création d'une radiale Nord-Sud, associée à une densification du bâti et à la création de traversées piétonnes, ainsi que l'aménagement de parvis au niveau des pôles administratif et socioculturel déjà constitués en façade de l'avenue De Gaulle.

➤ La réappropriation du site de l'ancien camp américain pour :

- l'implantation de programmes de logements, destinés à amener une nouvelle population sur ce secteur à proximité immédiate du cœur d'agglomération,
- la création d'un parc public paysager et ludique, ouvert à la fois sur les bords de l'Isle et le quartier, et qui aura vocation à s'intégrer au continuum d'aménagements des bords de l'Isle.

Il s'agit par là-même de créer de nouvelles pratiques, de nouveaux échanges et une dynamique de requalification d'image pour le secteur du Bas-Chamiers.

### 2.3 La maîtrise de l'évolution des secteurs d'habitat ruraux et excentrés

Sur ces secteurs, localisés principalement en parties Sud et Ouest de la commune, et qui accueillent presque exclusivement de l'habitat pavillonnaire sur grandes parcelles, les potentiels d'implantation de nouveaux logements apparaissent encore importants : environ 20 ha de terrains non bâtis constructibles découlant du POS précédent.

A partir de ce constat, et dans le cadre de la réflexion générale sur l'évolution du territoire communal qui doit notamment prévoir la redéfinition des anciennes zones NB, un équilibre doit être trouvé entre :

- d'une part, le rôle "d'épargne foncière" de ces terrains constructibles et l'attrait certain pour ce mode d'habitat,
- d'autre part, les risques de mitage supplémentaire et d'occupation anarchique des espaces agricoles et boisés.

Dans ce but, le projet communal s'appuie sur 3 orientations majeures :

- la détermination préalable de limites claires d'urbanisation, à partir des priorités de protection naturelle, agricole et paysagère définies précédemment,





Le respect de ce cadre environnemental suppose parallèlement d'appliquer strictement un principe de continuité des développements résidentiels futurs avec le bâti existant.

- la volonté de maintenir la diversité de l'habitat sur la commune, conformément à l'idée de diversité d'images sur son territoire, en soutenant un rythme de construction neuve en opérations individuelles d'environ 20 logements par an.


Ces nouvelles constructions trouveront notamment leur place dans les tissus bâtis aérés, périphériques aux espaces urbains principaux, en respectant les formes et l'organisation de l'habitat préexistant.

- l'examen des situations particulières et foncières des hameaux ou ensembles d'habitat diffus, à poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLU, pour déterminer les choix de restriction, de maintien ou d'extension des terrains constructibles

## Orientations de projet pour les sites économiques et les équipements

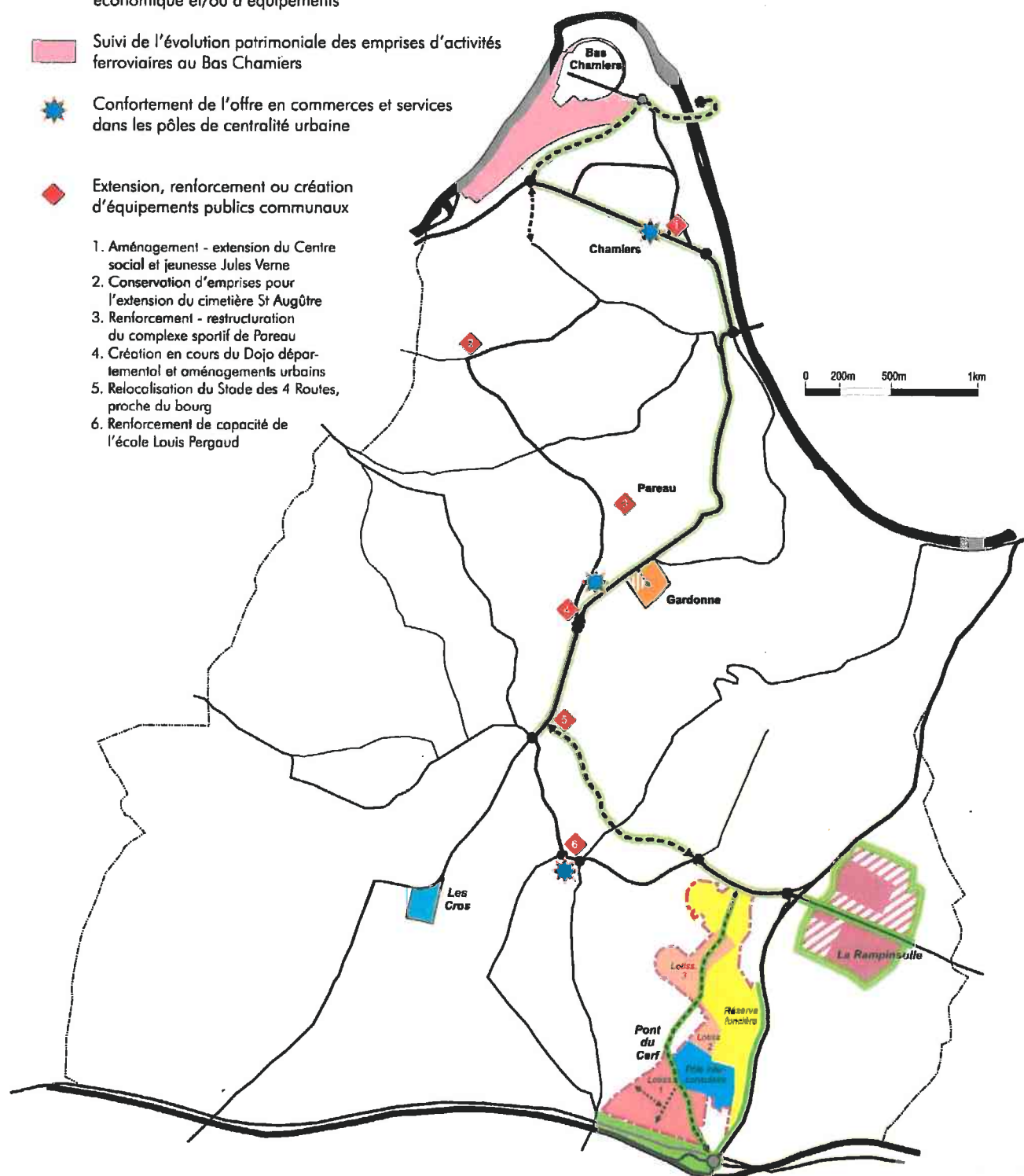
-  Intégration du projet de Z.A.E. du Pont du Cerf et de son programme opérationnel
-  Valorisation des disponibilités foncières et requalification du site de la Rampinsolle
-  Relocalisation des activités et réaffectation du site économique excentré de Cros-Est
-  Bouclage du secteur de Gardonne-Est, en lui affectant une vocation d'accueil économique et/ou d'équipements

-  Suivi de l'évolution patrimoniale des emprises d'activités ferroviaires au Bas Chamiers

-  Confortement de l'offre en commerces et services dans les pôles de centralité urbaine

-  Extension, renforcement ou création d'équipements publics communaux

1. Aménagement - extension du Centre social et jeunesse Jules Verne
2. Conservation d'emprises pour l'extension du cimetière St Augùtre
3. Renforcement - restructuration du complexe sportif de Poreau
4. Création en cours du Dojo départemental et aménagements urbains
5. Relocalisation du Stade des 4 Routes, proche du bourg
6. Renforcement de capacité de l'école Louis Pergaud



### **3 – Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques**

---

Il est essentiel pour la commune d'assurer un équilibre durable et la convergence entre son développement démographique, le renforcement de l'accueil économique sur son territoire, la dynamisation de l'offre en commerces et services pour ses habitants.

Cette exigence s'exprime plusieurs niveaux :

- En entrée Sud, il s'agit d'intégrer et de valoriser les pôles économiques et d'équipements majeurs que constituent le projet de Z.A.E. du Pont du Cerf et le site de la Rampinsolle, et qui sont porteurs d'une nouvelle image de la ville à l'échelle de l'agglomération.
- Parallèlement, Coulounieix-Chamiers doit pouvoir proposer des solutions d'implantation complémentaires ou de substitution pour les activités ne pouvant être accueillies sur ces pôles majeurs, ou qui correspondent plutôt à une échelle communale.

Cet objectif trouvera sa traduction :

- soit par le choix de sites à vocation spécifique, bien positionnés au regard de l'organisation des flux et des espaces urbains,
  - soit par l'insertion de ces activités dans le tissu urbain courant, dès lors que les compatibilités avec le voisinage sont assurées.
- 
- Afin d'affirmer le rôle et l'animation des centralités locales à Chamiers, au bourg de Coulounieix et sur le plateau intermédiaire, il convient de maintenir un bon niveau d'offre commerciale et de services sur ces sites, et d'assurer la qualité de leur fonctionnement quotidien.

### 3.1 Intégrer la future Z.A.E. du Pont du Cerf

- La position privilégiée de Coulounieix-Chamiers, au croisement des échanges entre l'A89 et de la RN21, est à l'origine des réflexions qui aboutissent aujourd'hui au développement, sur le secteur du Pont du Cerf, d'un pôle d'activités au fort potentiel.

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération Périgourdine, porteuse du projet, la commune entend ne pas manquer ce rendez-vous économique :

- tant sur le plan des potentialités d'emplois que des possibles synergies créées par l'arrivée d'une nouvelle population,
- en veillant à la qualité d'intégration de ce projet de grande envergure sur le territoire communal.

- L'opération, prévue en plusieurs phases de réalisation, est conçue dans l'idée d'un parc d'activités paysager et homogène, vecteur et vitrine du dynamisme économique de l'agglomération.

Elle pourra ainsi s'étendre à terme sur près de 60 ha, et associera prioritairement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental.

Le programme envisagé prévoit notamment :

- la création d'un pôle interconsulaire,
- l'aménagement d'un parc hôtelier et d'accueil touristique,
- le développement de terrains et d'une pépinière destinés à l'accueil d'entreprises,
- la délimitation de réserves foncières permettant la montée en puissance de la zone sur le long terme.

- La maîtrise foncière assurée par la C.A.P. et les procédures de lotissement prévues permettront de contrôler l'évolution urbaine progressive du site, en maintenant sa vocation générale d'accueil et sa cohérence d'ensemble.

La qualité d'image et d'organisation du parc d'activités s'appuiera notamment sur :

- sa structuration à partir d'une nouvelle voie centrale, connectée à l'échangeur de la A89 et comprenant le réaménagement de la route de Charbonnières,
- la valorisation des caractéristiques topographiques et paysagères propres au site d'accueil (alternances de vues et de "micro-espaces" entre pentes et sommets),
- l'étude spécifique et le traitement qualitatif des façades principales sur l'A89 et la RN21, ainsi que des articulations sur la voirie locale.

- Afin d'accompagner et d'anticiper les développements liées à la Z.A.E., la Commune a retenu comme objectifs :
  - de préserver dès à présent les terrains nécessaires à sa création et à son expansion future, en s'assurant de la cohérence entre les règles du document d'urbanisme et l'opération étudiée,
  - de tenir compte dans son projet global des effets concomitants ou potentiels, sur les besoins en logements, la gestion des flux de déplacements, le renforcement des infrastructures de réseaux,
  - plus spécifiquement, de bloquer ou de restreindre les développements résidentiels sur les secteurs de proximité de la Z.A.E., en privilégiant le maintien d'espaces naturels ou agricoles "tampons".

### **3.2 Conforter et requalifier le site industriel de La Rampinsolle.**

Le site de la Rampinsolle est dédié à l'accueil d'activités "lourdes", tels qu'actuellement l'usine d'enrobés ou le centre communautaire de tri des déchets ménagers, et conservera cette vocation.

Ce site s'inscrit ainsi dans l'idée de continuité et de complémentarité des espaces économiques ou d'équipements autour du secteur d'échanges A89 – RN21, au même titre que la zone de fret et le projet communautaire de Borie-Marty sur la commune limitrophe de Notre Dame de Sanilhac.

Afin d'appuyer cette vocation et ce positionnement, il est nécessaire de mettre en œuvre une requalification paysagère et fonctionnelle du site, conjointement à l'opération d'aménagement foncier prévue par la C.A.P. pour :

- améliorer sa lisibilité d'ensemble et la qualité des infrastructures de desserte, en restructurant la voie principale qui constitue également une liaison vers Atur, en faisant disparaître les traces de l'ancienne occupation militaire,
- mobiliser et valoriser le foncier encore disponible au sein de son périmètre, en préservant le cadre champêtre et densément boisé.

### **3.3 Recentrer les vocations sur des sites économiques d'échelle ou d'enjeu communal**

Dans l'état actuel des réflexions, les objectifs établis au projet communal concernent 3 sites principaux :

- Réserver les terrains libres (près de 3 ha) sur le site aménagé de Gardonne-Nord, en bordure de l'avenue Churchill, pour l'accueil futur d'entreprises ou d'équipements, en complément du Laboratoire Départemental déjà implanté et de manière à compenser le bouclage récent de la Z.A.C. de Pareau.
- Prévoir la relocalisation des activités existantes sur la zone excentrée de Cros-Est (avenue de l'industrie), en vue d'une reconversion du site pour d'autres usages, économiques ou non, plus conformes à son environnement agricole et résidentiel.
- Surveiller l'évolution patrimoniale des emprises d'activité ferroviaire au Bas-Chamiers, afin de saisir les opportunités de réappropriation progressive pour de nouveaux espaces économiques ou, le cas échéant, d'autres vocations support de requalification pour le quartier.

### **3.4 Conforter l'offre commerciale et de services dans les pôles de centralité urbaine**

Cette offre doit correspondre aux besoins de proximité qui s'expriment actuellement à l'échelle des quartiers, mais également en valorisant leur positionnement comme lieux de passages interquartiers et intercommunaux.

Cette volonté de rééquilibrage et de pérennisation de l'offre commerciale locale est également indissociable des objectifs de développements résidentiels poursuivis par la Commune, au travers de l'ouverture de nouvelles zones urbanisables sur les plateaux et des restructurations urbaines dans la plaine.

Dans ce domaine, les moyens d'intervention de la Commune se situent principalement en termes :

- de rénovation et de structuration des espaces publics ou d'intérêt général,
- de modernisation et de renforcement des équipements publics, qui conditionnent souvent des pratiques complémentaires tels que l'achat commercial,
- de maintien ou d'amélioration de l'accessibilité à ces centres urbains, que ce soit en déplacements tous modes ou en stationnement.

... autant de leviers qui trouveront leur traduction dans les projets d'aménagement ou de structuration du Centre-ville, du bourg de Coulounieix et du plateau de Pagot-Pareau.

## **4 – Mieux vivre et mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire**

---

### **4.1 Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements**

Afin de mettre en œuvre ses objectifs de développement mais aussi pour préserver son environnement et le cadre de vie de ses habitants, Coulounieix-Chamiers doit prévoir l'amélioration conjointe des infrastructures qui sont supports de déplacements sur son territoire.

En effet, l'attractivité et l'image de la ville sont étroitement liées aux conditions de ces déplacements, tant pour les biens que pour les personnes :

- les nuisances provoquées par l'automobile doivent être réduites autant que possible, tout en assurant une accessibilité optimale aux lieux de centralité et d'animation, quelque soit le mode de transport,
- la qualité des infrastructures et leur bonne organisation sont aussi une des conditions indispensables au maintien et au développement des activités économiques. Il s'agit ici de garantir un niveau de service élevé en direction des entreprises, de leurs salariés et de leur clientèle,
- cette exigence s'exprime également en termes de proximité et de facilité d'accès aux équipements ou services pour l'ensemble des quartiers,
- dernier élément enfin, la nécessité d'assurer la cohérence entre urbanisme et transport, en anticipant sur les besoins générés par la création de nouveaux quartiers ou équipements, et en gérant au mieux les investissements en matière d'infrastructures.

Cette ambition se décline à travers les orientations suivantes.

➤ Le projet communal repose tout d'abord un objectif de meilleure organisation et hiérarchisation du réseau viaire qui traverse et dessert le territoire.

- Prévoir les réservations nécessaires à la création de deux nouvelles voies de contournement, s'inscrivant dans la continuité des grands axes d'agglomération et du réseau structurant de la commune :
  - la déviation de la RN2089, connectée à l'entrée Ouest de la ville (rond pont de Mériller) et raccordée à la voie des Stades sur Périgueux par l'intermédiaire d'un nouveau franchissement de l'Isle.  
Cette réalisation constituera un préalable et un acte déclencheur pour les opérations de désenclavement et de restructuration sur le Bas Chamiers.
  - la déviation du bourg de Coulounieix, entre le secteur des Quatre routes, point d'orientation majeur sur l'axe de l'avenue Churchill, et l'avenue des Frères Peypelut en direction de la RN21.
- Accompagner les évolutions de statut routier liées à la création de ces contournements, d'une requalification des traversées de Chamiers et de Coulounieix qui se trouveront ainsi déchargées d'une partie de leur trafic, de manière à affirmer leur caractère urbain.
- Préserver les fluidités d'échanges et d'accès Sud aux grands axes routiers et aux espaces économiques existants ou futurs, ce qui suppose notamment de limiter le nombre et de gérer au mieux les nœuds de circulation.
- Préserver le caractère rural et inconstructible des abords de la route de liaison entre Coulounieix (rond point des Quatre Routes) et Marsac-sur-l'Isle, laquelle supporte d'importants flux de circulation Nord-Sud tangentiels à la RN2089, afin de permettre potentiellement :
  - une reconnaissance de son rôle d'axe de liaisons intercommunales,
  - l'amélioration et la sécurisation de la voie,
  - .. en veillant toutefois à la réalisation préalable du contournement du bourg de Coulounieix.
- Poursuivre les interventions sur l'avenue Churchill, en privilégiant un statut de voie - support d'activités urbaines et de déplacements de proximité, notamment au niveau du plateau intermédiaire Pagot-Pareau, et non plus seulement comme voie de transit automobile.

- Formaliser un axe Nord-Sud de désenclavement et de liaisons interquartiers entre le plateau de Pagot-Pareau et Chamiers, en associant :
  - la requalification paysagère et de sécurité de la rue Edouard Michel,
  - la retraitement de l'avenue Pradier et de la rue Blériot,
  - la création d'une nouvelle continuité de voie à Mériller, connectée au giratoire existant d'entrée de ville.

Par ailleurs, ces réflexions d'aménagements qualitatifs et de sécurité seront poursuivies sur les voies principales des quartiers et les liaisons Est-Ouest :

- boulevard Jean Moulin, avenue Lattre de Tassigny à Chamiers – Bas Chamiers,
- avenue Gallieni, avenue Foch, rue Rossel à l'ouest de l'avenue Churchill,
- allée des Chênes au Sud de la commune, ...

➤ Il s'agit parallèlement de développer les réseaux support et la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

- Favoriser la marche à pied et l'usage des deux-roues pour les déplacements de faible ou moyenne distance, en s'appuyant sur :
  - la création de continuités de liaisons piétons-cycles dans la plaine, à partir de la voie verte d'agglomération en bords de l'Isle, des franchissements du cours d'eau existant (aux Izards) ou envisagé (à l'Ouest vers Gour de l'Arche et le golf de Marsac), de connections privilégiées entre le centre-ville et le Bas Chamiers,
  - une place plus importante et plus sécurisée donnée à ces modes de déplacements à l'occasion des aménagements d'espaces publics et de voiries, notamment pour l'accès aux équipements et aux pôles commerciaux de proximité,
  - un balisage plus systématique des itinéraires, afin de faciliter la mise en relation douce des quartiers d'habitat et des sites, en réintégrant les sentiers de randonnées et de découverte du milieu rural.

- Evaluer l'opportunité du développement du réseau de bus d'agglomération sur les sites de renforcement urbain.

Confirmer ou assurer la prise en compte de ce réseau de transport :

- sur les axes structurants à créer ou à requalifier,
- dans les secteurs de forte densité de population et de services, à l'occasion de la mise en œuvre des projets d'aménagement urbain,
- le cas échéant, dans le cadre des opérations résidentielles de grande envergure, qui devront justifier de l'adéquation entre les besoins prévisibles en déplacements qu'elles génèrent et l'offre de transports.

## 4.2 Conforter et gérer les services urbains et les équipements publics de proximité

- Parallèlement à la création de grands équipements qui correspondent à des stratégies foncières et de positionnement de niveau intercommunal, il convient d'adapter l'offre de services destinée à la population résidente des quartiers ou nécessaires à la satisfaction des besoins sociaux et fonctionnels à l'échelle communale.

Les développements résidentiels ou économiques, la restructuration de sites, la réintégration sociale et urbaine des quartiers sensibles doivent ainsi s'articuler avec l'adaptation des équipements existants aux exigences de la vie contemporaine et/ou le développement de nouveaux services.

- Coulounieix-Chamiers bénéficie d'ors et déjà d'un bon niveau d'équipements, et les besoins de proximité ou de niveau ville (d'enseignement, socioculturels, de sports et de loisirs) sont généralement bien couverts.

L'effort qui a été engagé par la Ville depuis plusieurs années porte essentiellement sur la reconfiguration ou la relocalisation des structures en place, ainsi que sur des aménagements qualitatifs.

Les opérations et besoins inventoriés concernent ainsi essentiellement :

- L'aménagement – extension du Centre social et jeunesse Jules Verne, opération qui s'inscrit dans l'ambition donnée au projet de Centre-ville.
- Le renforcement de l'offre de sports et loisirs sur le plateau intermédiaire, à partir de la restructuration du complexe sportif de Pareau, de la création du Dojo départemental, des aménagements urbains conjoints.
- La relocalisation du Stade des quatre routes, en assurant la proximité et son accessibilité aisée depuis le bourg de Coulounieix.
- Le renforcement de capacité de l'école Louis Pergaud à Coulounieix.
- La conservation d'emprises pour l'extension future du cimetière de St Augûtre.